

IMMOBILIENANGEBOT

Kaiserslautern



Attraktive Eigentumswohnungen
Friedenstr. 107 und 109
in Kaiserslautern

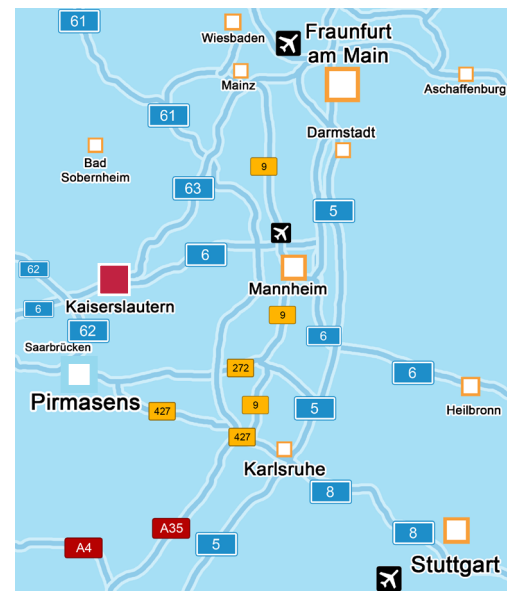


KAISERSLAUTERN

Die Großstadt Kaiserslautern befindet sich im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und beheimatet ca. 100.000 Einwohner. Zur Einwohnerzahl können darüber hinaus noch etwa 50.000 Personen dazu gezählt werden, die den weltweit größten US-Militär-Stützpunkt außerhalb der Vereinigten Staaten betreiben. Diese Personen werden bei der Erfassung der Einwohner Kaiserslauterns allerdings offiziell nicht mitgezählt. Wie es sich für eine Großstadt gehört, verfügt Kaiserslautern über Einkaufszentren, eine technische Universität, die Fachhochschule Kaiserslautern, die nach der Fernuni Hagen der zweitgrößte Fernstudienanbieter Deutschlands ist, industrielle Arbeitgeber mit etwa 11.000 Arbeitnehmern, Anbindung an die Autobahn 6, Fernzugverbindungen vom Hauptbahnhof, Theater, diverse kulturelle Einrichtungen, ärztliche Versorgung und natürlich das bundesweit bekannte Fußballstadion „Fritz-Walter-Stadion“ auf dem Betzenberg, welches die 2. Liga Mannschaft des 1. FC Kaiserslautern beheimatet und über eine Kapazität von etwa 50.000 Personen verfügt. Auch an dieser großen Anzahl an Plätzen ist zu erkennen, dass Kaiserslautern in der gesamten Region den wirtschaftlichen und kulturellen Kern darstellt.

Objektlage

Die hier angebotenen Objekte befinden sich im östlichen Stadtgebiet, unweit des Zentrums. Die nachbarschaftliche Bebauung ist vornehmlich durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. In direkter, fußläufiger Nachbarschaft befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Zentrum mit namenhaften Modeketten und Boutiquen befindet sich ebenfalls in nur wenigen Minuten entfernt.



DAS OBJEKT



Objekteschreibung

Die hier zum Verkauf stehenden Objekte mit insgesamt 32 Wohneinheiten wurden im Jahr 1965 in konventioneller Bauweise erbaut. Die Beheizung der Objekte erfolgt über eine moderne Fernwärmeheizungsanlage, die von einem sog. „Contractor“ betrieben wird, der alle bei der Wartung und Unterhaltung anfallenden Kosten trägt. So gut wie alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Stellplätze und Garagen befinden sich auf dem Hinterhof des Grundstückes, welcher über eine Anliegerstraße erreicht wird. Das gesamte Gebäude ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

ausgestattet, das die moderne Heizungsanlage optimal ergänzt. Kurzfristig werden an dem Gebäude u.a. neue Hauseingangstüren, neue Türen zu den Laubengängen, neue Wohnungseingangstüren, neue Briefkastenanlagen, neue Klingelanlagen und neue Fenster und Türen in den Wohnungen verbaut. Zusätzlich wird die gesamte Außenfassade aufgefrischt und die Eingangspodeste neu gestaltet. Die Anlage wird dann mit absoluter Sicherheit ein Highlight für die Mieterschaft Kaiserslauterns aber auch für Kapitalanleger ein sicheres und zukunftssträchtiges Investment darstellen.



UNVERBINDLICHE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG



Die nachfolgende Beispielkalkulation stellt ein unverbindliches Angebot der DFM AG Konzerntochter DFM AG dar. Bei privaten Immobilienfinanzierungen berät die DFM Deutsche Finanzmakler AG ihre Kunden sowie Vermittler neutral und findet mit ihnen gemeinsam die beste Lösung. Hierbei kann die DFM Deutsche Finanzmakler AG auf eine Vielzahl namenhafter Bankpartner zurückgreifen und Ihnen somit für Ihre Immobilienfinanzierung die besten Konditionen zur Verfügung stellen.

Beispielberechnungen

WE 3	Wohnfläche: 39,66 m ²	Zimmer: 1	Mieteinnahmen: 192,- €/Monat
	Erdgeschoss	inkl. Stellplatz	Kaufpreis: 57.560,- €
WE 6	Wohnfläche: 72,65 m ²	Zimmer: 2	Mieteinnahmen: 335,- €/Monat
	1. Obergeschoss	inkl. Stellplatz	Kaufpreis: 100.450,- €
WE 21	Wohnfläche: 96,19 m ²	Zimmer: 3	Mieteinnahmen: 444,- €/Monat
	Erdgeschoss	inkl. Garage	Kaufpreis: 133.050,- €

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom Kauf einer Immobilie

	WE 3	WE 6	WE 21	
Darlehenshöhe	57.560,00 €	100.450,00 €	133.050,00 €	
Zinssatz (Hypothekkredit)	2,00 %	2,00 %	2,00 %	
AUSGABEN (Monat)	Zinshöhe	95,93 €	167,42 €	221,75 €
	Nebenkosten	76,00 €	99,00 €	129,00 €
	Kosten gesamt	171,93 €	266,42 €	350,75 €
	Miete	192,00 €	335,00 €	444,00 €
EINNAHMEN (Monat)	Steuervorteil	11,61 €	13,36 €	17,14 €
	Einnahmen Gesamt	203,60 €¹	348,36 €¹	461,14 €¹
DARLEHENS- RÜCKZAHLUNG	Tilgungsart	Annuität	Annuität	Annuität
	Tilgungshöhe (Hypothekkredit)	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Tilgungsbetrag	95,93 €	167,42 €	221,75 €
Eigenaufwand vor Steuer	Ertrag vor Tilgung	20,07 €	68,58 €	93,25 €
	Aufwand nach Tilgung	75,87 €	98,83 €	128,50 €
Eigenaufwand nach Steuer	Ertrag vor Tilgung	31,67 €	81,95 €	110,39 €
	Aufwand nach Tilgung	64,26 €	85,47 €	111,36 €

¹ Berechnung für Verheiratete mit 60.000,00 EUR Bruttoeinkommen.
Diese Berechnung kann für die gesamte Laufzeit der Finanzierung nicht garantiert werden, da Werte wie Miete, Steuer, Zinsen variieren können.

LEGEN SIE IHR KAPITAL SICHER AN



Die Investition in Stein und Beton bringt viele Vorteile mit sich und zählt heutzutage zu einer der wichtigsten Bestandteile einer ausgewogenen Vermögensplanung. Das liegt einerseits an dem menschlichen Grundbedürfnis nach einer Behausung und andererseits an der besseren Resistenz der Immobilien gegenüber den Konjunkturzyklen als z.B. Aktien. Somit bieten Immobilien sogar in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen eine sehr interessante Investitionsmöglichkeit.

Die Vorteile einer Immobilie als Kapitalanlage

Sichere Kapitalanlage

Per Definition erfordern die kurzfristigen Kapitalanlagen ein häufiges Umschichten des eingesetzten Kapitals. Die damit verbundenen Transaktionskosten sowie die Schwierigkeit, den optimalen Zeitpunkt für den Ein- bzw. Ausstieg in einen Markt zu finden, können dabei zu einer verminderten Rendite führen. Die Investition in Immobilien, die in den meisten Fällen einen langfristigen Charakter hat, senkt das Gesamtrisiko der Marktzyklen und stabilisiert die Rendite.

Inflationsschutz

Durch die Anpassung der Mieten an den Inflationsverlauf bieten die Immobilien einen effektiven Schutz vor Inflation. Wird außerdem die Immobilie mit Fremdmitteln finanziert, verringert die Inflation den realen Rückzahlungswert des Darlehens.

Steuerliche Vorteile

Bei dem Besitz und Vermietung einer gut angelegten Immobilie, erzielt der Anleger die „Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung (Mietzins)“. Die damit verbundenen Werbungskosten sind unbeschränkt abzugsfähig.

Wertsteigerung

In der Betrachtung der Nachfrage nach Immobilien spielt neben den wirtschaftlichen Aspekten die demographische Entwicklung eine wichtige Rolle. So z.B. stehen der sinkenden Geburtsrate in Deutschland eine Reihe von nachfragestimulierenden Faktoren wie die große Einwandererzahl und Tendenz zu den Single-Haushalten gegenüber. Der weitere positive Einfluss auf den Immobilienwert hat die steigende Lebensqualität mit der damit verbundenen zusätzlichen Nachfrage nach Quadratmeterfläche pro Kopf und Wohnung.

Immobilie als Kreditsicherheit

Bei einer Kreditaufnahme bieten die bereits bezahlten Immobilien eine erstklassige Sicherheit für die Banken.

Altersvorsorge

Das gesetzliche Rentensystem wird im Regelfall nicht ausreichen, um den gewohnten Lebensstandard im Alter zu halten. Immobilienbesitz und die Mieteinnahmen aus einer vermieteten Immobilie sichern das zusätzliche Einkommen und eignen sich hervorragend zur Altersvorsorge.

Unterstützung der nachkommenden Generationen

Investition in Immobilien ermöglicht es den Kapitalanlegern, eine solide Basis für den künftigen Vermögensaufbau ihrer Kinder zu bilden.



IHRE VORTEILE BEIM KAUF EINER DFK IMMOBILIE DURCH SERVICE AUS EINER HAND

- ☑ Verkauf ausgewählter Immobilien in Ballungsgebieten
- ☑ Finanzierung
- ☑ Vermietete Wohnung

- ☑ Verwaltung
- ☑ Gesicherte Miete
- ☑ Provisionsfreier Direktverkauf

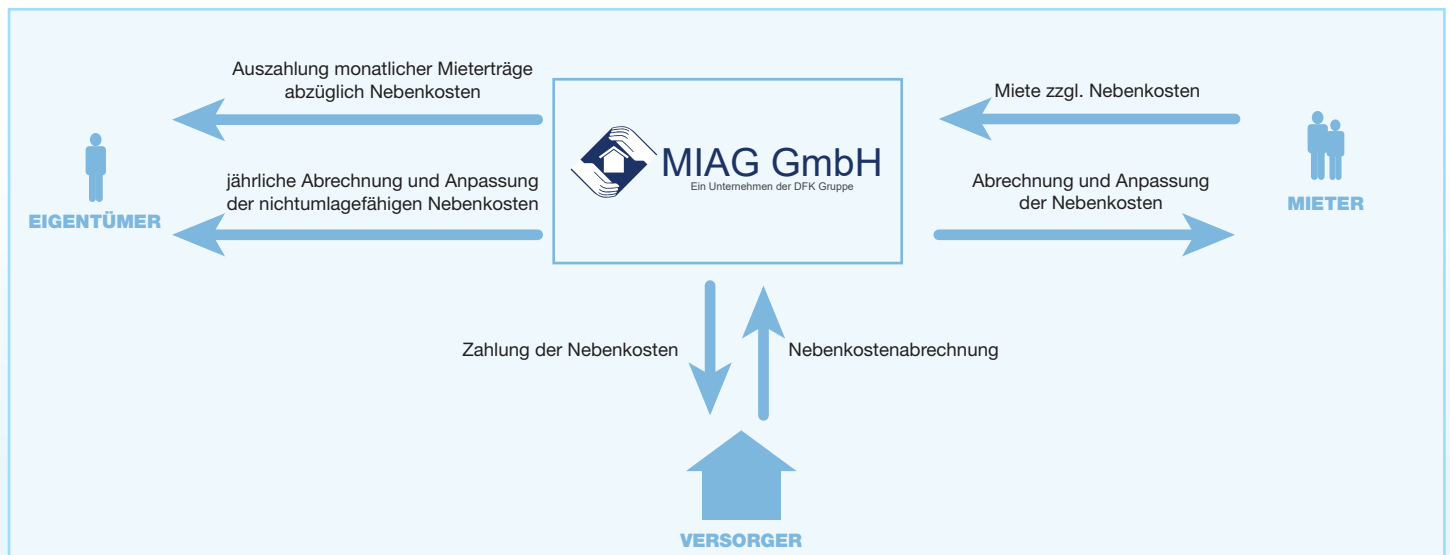
In der DFK Unternehmensgruppe agiert die Deutsches Finanzkontor AG mit vollster Kompetenz und Zuverlässigkeit im Immobilien- und Anlagemarkt. Die Zusammenarbeit in der Immobilienbranche mit dem Konzernunternehmen MIAG GmbH, die die Haus- und Mietsonderverwaltung übernimmt, erweist sich als sehr zukunftsweisend und wertvoll.

Die MIAG GmbH übernimmt folgende Verwaltungsaufgaben für Sie:



- Mietinkasso
- Korrespondenzführung zwischen Mieter, Hausverwalter und Eigentümer
- laufende technische Betreuung
- Deckung des Mietausfalls
- ständig besetzte Betreuungsstelle

- Vertretung des Eigentümers bei der Eigentümerversammlung
- Begleitung des Mieterwechsels
- Ausstellung der Finanzamt relevanten Bescheinigungen über die jährlichen Mieteinnahmen
- Jahresabrechnung für Mieter und Eigentümer



primeum ist eine Marke von: Haus und Hof Haselhorst | Immoservice

Jens Haselhorst
Schillerstraße 102
33609 Bielefeld
Tel.: 0521 - 52 37 28 3
Mobil: 0171 49 79 43 7
Fax: 0521 - 92 27 36 44
jh@hausundhof-bielefeld.de
www.hausundhof-bielefeld.de